

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
中之条(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		吾妻郡中之条町大字伊勢町字上原 6 5 7 番 7 外				地積 (㎡)	480 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅 地域		南6m町道	水道、 下水	中之条 640m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 25 m、規模		480 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	国道3 5 3号バイパスへの アクセスが良好な閑静な住 宅地域		街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	中之条駅 東方640m		法令 規制	(都) 2 中専 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		駅に近く良好な住宅地域であるが、人口減少、少子高齢化による不動産需要の減退から、不動産需要は今後も弱含みで 推移すると予測する。											
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 +3.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 24,800 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、中之条町を中心とする吾妻郡内の住宅地域一円である。需要者の中心は地縁を有する吾妻郡内の勤労者 層が大半を占め、県外からの転入は少数である。取引の中心となる価格帯は、土地は3 0 0 ㎡程度で6 0 0 万円から8 0 0 万円が中心であり、新築建売住宅の物件は、見当たらない状況である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行 って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり 、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実 態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 と した	規格 価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 とした	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +1.0 -9.0 0.0 0.0 0.0
	中之条(県)-4													
	前年指定基準地の価格 23,200 円/㎡		[97.4] 100	100 [103.0]	100 [91.0]	[103.0] 100	24,800							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因 県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心として下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地 域 要 因 人口の減少に歯止めがかから無い状況。生産人口が減少しつ づけており、高齢化も進んでおり、地価は下落傾向にある。								
						個別的 要 因 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出
中之条(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
中之条(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	4,160,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		吾妻郡中之条町大字小雨字南 6 8 4 番 1				地積 (㎡)	718 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		都計外		
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅を中心とす る公共公益施設に近 い国道沿いの地域		西7.4m国道、 南側道	水道	長野原草津口 8km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 220 m、北 180 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 28 m、規模				700 ㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記 事項	旧六合村の中心部に所在す る住宅地域		街 路	基準方位 北 7 . 4 m 国道	交通 施設	長野原草津口駅 北西方8km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の 将来予測		人口減少、少子高齢化により過疎化が進んでおり、不動産需要は低迷している。今後も地価は下落傾向にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	形状 方位 角地	0.0 +0.5 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				5,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				/ 円/㎡						
	原価法	積算価格				/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は吾妻郡内の住宅地一円である。典型的な市場参加者は、地縁的な繋がりが有る者が多く、他地域からの居住者はほとんどいない。宅地分譲はほとんど見られず、人口減少、少子高齢化により需要は限定的であることから、地価は下落が続いている。土地取引における画地規模は大小様々であるため中心価格帯を把握するのは困難である。また、建売住宅の販売は、ほとんど見当たらない状況である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、吾妻郡内の住宅地の事例を中心に採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定 からの 基準 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +0.5 0.0 0.0	0.0 0.0 +22.5 0.0 0.0	
	高山(県)-1											
	前年指定基準地の価格 7,200 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.5]	100 [122.5]	[100.5] 100	5,800						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,950 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部 を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 六合支所に近く、吾妻郡の住宅地の中では利便性が良好な地 域ではあるが、過疎化が進み土地需要は弱い状況にある。							
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -2.5 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
中之条(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	1,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	倍率種別					
	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		吾妻郡中之条町大字大塚字仲村 1 6 3 9 番 7				地積 (㎡)	255 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		都計外			
	1:1	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建 ち並び緩傾斜地勢の 住宅地域		北4m町道	水道、 下水	中之条 5.5km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模				240 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	中之条町北東部の住宅地域		基準方位北 4 . 0 m町道		交通 施設	中之条駅 北東方5.5km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。 地価は下落傾向にて推移すると予測する。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位				0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					6,900 円/㎡					
	収益還元法		収益価格					/ 円/㎡					
	原価法		積算価格					/ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格					/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は中之条町を中心とする吾妻郡の住宅地域。需要者の中心は町内及び周辺市町村在住の居住を目的とした30代から40代前後の第一次取得者層及び地縁関係者。生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への嗜好性等から需要は低迷。市場での中心価格帯は画地規模240㎡程度で土地は200万円程度、新築の戸建住宅は2,200万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、賃貸需要が乏しく、市場性を有する賃貸用の共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東吾妻-2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +3.0		
	公示価格 11,900 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [172.3]	[100.0] 100	6,910		交通 0.0		交通 +2.0		環境 +64.0
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 高山(県)-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +3.0		
	前年指定基準地の価格 7,200 円/㎡		[98.6] 100	100 [100.5]	100 [102.2]	[100.0] 100	6,910		交通 0.0		交通 +5.0		環境 -5.5
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,050 円/㎡		価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]		景気は回復傾向にあるが先行き不透明。吾妻地域の中心的役割を有する町。人口は減少傾向。高齢化・過疎化が進行。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と 同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地 域 要 因]		中規模一般住宅が建ち並び緩傾斜地勢の住宅地域で、需要は低迷。特に大きな変動はない。							
				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
中之条(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	4,430,000 円		1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	倍率種別					
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		吾妻郡中之条町大字西中之条字山崎 6 4 2 番 3					地積 (㎡)	196	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200)			
	台形 1.2:1	住宅 W2		一般住宅のほかに医 院、事務所が混在する 役場に近しい住宅地 域		南5.3m町道		水道、 下水	中之条 1.4km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 110 m、南 80 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記 事項	中之条町中心部北西側の住 宅地域		街 路	基準方位北 5 . 3 m町道		交通 施設	中之条駅 北西方1.4km		法令 規制 (都) 1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。 地価は下落傾向にて推移すると予測する。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要 因	方位 +3.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 22,600 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は中之条町を中心とする吾妻郡の住宅地域。需要者の中心は町内及び周辺市町村在住の居住を目的とした 30 代から 40 代前後の第一次取得者層及び地縁関係者。生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への嗜好性等から需要は低迷。市場での中心価格帯は画地規模 200 ㎡程度で土地は 400 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 400 万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、賃貸需要が乏しく、市場性を有する賃貸用の共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、標準地及び前年標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格とした	規格標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 中之条-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0		
		公示価格 25,200 円/㎡		[98.8] 100	100 [101.0]	100 [112.2]	[103.0] 100	22,600						
(9)指定からの検討	指定標準地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対象標準地の前	年の検討 標準地 の価格等 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般 的要 因]	景気は回復傾向にあるが先行き不透明。吾妻地域の中心的役割を有する町。人口は減少傾向。高齢化・過疎化が進行。							
		前年標準価格 23,200 円/㎡					[地 域 要 因]	一般住宅のほかに医院、事務所が混在する役場に近しい住宅地域で、需要は低迷。特に大きな変動はない。						
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
		標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率		年間	-2.6 %	半年間	%									